

大総務第 111 号
令和 6 年 2 月 6 日

大阪市外郭団体評価委員会
委員長 堀野 桂子 様

大阪市長 横山 英幸
(担当：総務局行政部総務課法人グループ)

諮問書

大阪市外郭団体等への関与及び監理事項等に関する条例（平成 25 年大阪市条例第 10 号）第 7 条第 1 項に規定する外郭団体である大阪市住宅供給公社による中期目標の期間を通じた経営評価（対象事業活動の実績）の結果及び所管所属である大阪市都市整備局による大阪市外郭団体の事業経営の評価等に関する指針を定める規程第 6 条第 2 項第 1 号イの規定に基づく当該経営評価の審査の結果について、同条例第 7 条第 4 項の規定に基づき、別紙により諮問します。

令和5年度 事業経営評価

団体名	大阪市住宅供給公社	所管所属名	都市整備局
-----	-----------	-------	-------

中期目標	(1) 当該外郭団体の事業経営を通じて達成しようとする本市の行政目的又は施策の具体的な内容
	子育て世帯をはじめとする中堅層向けの比較的規模の大きい良質な賃貸住宅を適正な賃料で供給することにより中堅層の市内居住を促進すること
	(2) 中期目標期間
	令和2年4月1日から令和6年3月31日
	(3) 中期目標の期間終了時において、(1)の行政目的又は施策によって実現しようとしている状態
	公社賃貸住宅ストックが、子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに沿って活用されている状態

●最終年度【中期目標の期間を通じた評価】

外郭団体の自己評価 中期目標の期間を通じた評価 市の評価	最終目標達成状況	中期計画に定めた指標及び目標に基づく評価を踏まえた団体の総合的な評価
	ウ	子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに対応するよう、公社賃貸住宅ストックの更新を着実に進めた結果、改修対象住戸での退去戸数が想定よりも少なかったことにより目標値には達しなかったものの、計画時を上回る割合で改修を実施したことにより、退去戸数102戸の92%に当たる94戸の改修が完了しており、中堅層の居住ニーズに対応した住戸改修に関する取組を着実に進められたと考える。 また、上記の取組に加え積極的な情報発信等による中堅層の入居促進策に努めた結果、新規入居世帯に占める中堅層の割合は計画期間中、目標値の90%に僅かに及ばない年があったものの、公社賃貸住宅ストックが中堅層の居住ニーズに沿って活用されている状態は概ね維持できたものとする。
	ア：達成 イ：達成見込み （計画期間中） ウ：未達成	
中期計画に定めた指標及び目標に基づく評価並びに当該評価を踏まえた本市の総合的な評価		
公社賃貸住宅において、子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに対応した住戸改修を実施した結果、改修対象住戸での退去戸数が想定よりも少なかったことにより目標の達成には至らなかったものの、令和元年度計画時を上回る割合で対象住戸の改修が実施されたことにより改修計画戸数98戸に対して94戸の改修が完了し、中堅層の居住ニーズに沿った賃貸住宅ストックの活用に関する取組が着実に進められたものと評価できる。 また、中堅層の入居促進のため各種対策を講じたが、高齢者の入居が想定よりも多く、結果として目標を下回る年度があったものの、全期間を通じて令和元年度の高い水準（90%）を概ね維持できていることから、中期目標の趣旨に沿って、公社賃貸住宅ストックが中堅層の居住ニーズに沿って活用されている状態を実現できたと評価できる。		
助言等及び講ずるよう求める措置の内容【大阪市外郭団体等への関与及び監理事項等に関する条例第7条第5項】（※必要な場合のみ）		

●最終年度【中期目標の期間を通じた評価】

対象事業活動の実績に関する評価(事業活動に関する事項)

取組一 1

(※分野ごとの評価)

中期計画	団体が中期計画期間中に行政目標達成に向けて取り組む具体的な内容							
	子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに対応した住戸改修の実施							

中期計画達成状況	指標 I	公社賃貸住宅のうち、子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに対応している住戸の割合						
		R2	中期計画進捗率	R3	中期計画進捗率	R4	中期計画進捗率	R5【最終】
	目標値	85.8% (1,935戸/2,254戸)	96.5%	87.4% (1,969戸/2,254戸)	98.2%	88.7% (2,000戸/2,254戸)	99.6%	89.0% (2,005戸/2,254戸)
	実績値	85.3% (1,922戸/2,254戸)	95.9%	87.2% (1,966戸/2,254戸)	98.1%	88.3% (1,991戸/2,254戸)	99.3%	88.8% (2,001戸/2,254戸)
	中期計画期間における具体的な取組内容（実績）							

○子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに対応していくため、和室二間続きの住戸タイプの仕様変更やリノベーションによる間取り変更の住戸改修、さらに令和3年度から子どもの安全に配慮した仕様変更の住戸改修を加え、対象住戸において入居者が退去し空き住戸となったタイミングで住戸を改修した。令和2年度には15戸、令和3年度は44戸、令和4年度は25戸、令和5年度は10戸の合計94戸の住戸改修を実施した。

外郭団体の自己評価	指標の達成状況	B	A：指標全部達成 B：指標全部未達成 C：指標一部未達成	中期計画の目標達成状況【中期計画期間】	ウ	A：達成 イ：達成見込み(計画期間中) ウ：未達成
	中期計画期間の達成状況について					

全期間を通じた計画戸数98戸に対して、改修済の住戸件数は94戸となっており、実績値が目標値を0.2ポイント下回り、目標は未達成となった。一方、改修対象住戸における退去戸数が想定よりも17戸少なかったにもかかわらず、退去戸数に対する改修実績の割合が92%（改修94戸/退去102戸）と計画時の82%（改修98戸/退去119戸）を上回っているなど、退去住戸の速やかな改修に努めており、中堅層の居住ニーズに対応した住戸の提供はできたと思う。

市の審査	中期計画の目標達成状況【中期計画期間】	ウ	A：達成 イ：達成見込み(計画期間中) ウ：未達成	「様式1：中期目標(3)」に対する取組の有効性	A	A：有効だった B：有効ではなかった
	「外郭団体の自己評価」に対する審査結果					
	実績値が目標値を0.2ポイント（改修戸数ベースでは4戸）下回ったため、中期計画の目標を「未達成」とする団体の自己評価は妥当である。 一方で、未達成の原因は、全期間を通じて改修対象住戸における退去戸数が想定よりも少なかったという外的要因によるものであるが、退去空家に対する改修が計画時を上回る割合で実施されており、中堅層の居住ニーズに対応した住戸の提供はできたとする団体の自己評価は妥当なものとする。					
	「中期目標」達成の視点からみた審査結果					

団体の取組の結果、公社賃貸住宅のうち子育て世帯をはじめとする中堅層の居住ニーズに対応している住戸の割合が、令和元年度計画時の84.6%から88.8%まで上昇した。退去戸数が想定よりも少なかったという外的要因によるものから目標達成には至らなかったものの、公社賃貸住宅ストックが中堅層の居住ニーズに沿って着実に改修されていると認められるため、団体の取組は中期目標の達成に向けて有効であったと考える。

●最終年度【中期目標の期間を通じた評価】

対象事業活動の実績に関する評価(事業活動に関する事項)

取組－2（※分野ごとの評価）

中期計画

団体が中期計画期間中に行政目標達成に向けて取り組む具体的な内容

積極的な情報発信等による中堅層の入居促進策の実施

中期計画達成状況	指標 I	公社賃貸住宅の新規入居世帯に占める中堅層の割合（中堅層の入居戸数/全入居戸数）							
		R2	中期計画 進捗率	R3	中期計画 進捗率	R4	中期計画 進捗率	R5【最終】	中期計画 進捗率
	目標値	90%	－	90%	－	90%	－	90%	－
	実績値	92% (184戸/200戸)	－	87% (243戸/278戸)	－	90% (244戸/272戸)	－	89% (213戸/239戸)	－
中期計画達成状況	中期計画期間における具体的な取組内容（実績）								
	○ 広報活動 中堅層に募集情報が届くよう民間不動産ポータルサイトなどの利用頻度の高い「インターネット情報」を活用した広告活動を実施 《具体的な取組内容》 ・ 令和2年度～：不動産情報ポータルサイト(SUUMO、HOME' S)に全募集住戸の情報を掲載 ・ 令和4年度：SUUMO賃貸トップページの注目度の高い場所へのバナー広告を掲出及びピックアップ特集の「新婚・カップル向け物件」として公社賃貸住宅の情報を掲出								
	○ 子育て世帯により認知してもらうための活動 ・ 令和2年度～：子育て関連施設等に対するパンフレットの配架場所の拡大 ・ 令和3年度～：子育て世帯向け情報誌への広告活動								
	○ 家賃キャッシュバックキャンペーンの実施 ・ 令和2年度～：新婚世帯や子育て世帯向け ・ 令和4年度：若年世帯向け								
	○ 家賃補助制度の見直し 令和5年度：中堅層の入居促進策として、これまで新婚世帯を対象としていたものを、より子育て世帯が利用しやすく効果的な制度となるよう適用要件を見直し、試行的に実施 《具体的な取組内容》 ・ 期間限定で実施してきた子育て世帯向けキャッシュバックを通年の家賃補助制度に拡充。 さらに適用対象を、入居時に子育て世帯であることに加え、契約日から5年以内に子育て世帯となった世帯も追加。 ・ 新婚世帯への家賃補助は補助期間を4年間から2年間へ変更するが、前述のとおり契約日から5年以内に子育て世帯となった場合には、新婚世帯家賃補助に引き続き、子育て世帯への家賃補助を2年間適用（合計4年間）できることにより、従来の対象に加えて特に子育て世帯が利用しやすく拡充された制度への見直しを実施した。								

外郭団体の自己評価	指標の達成状況	B	A：指標全部達成 B：指標全部未達成 C：指標一部未達成	中期計画の目標達成状況 【中期計画期間】	ウ	ア：達成 イ：達成見込み(計画期間中) ウ：未達成
	中期計画期間の達成状況について 本計画期間を通じて、インターネット情報を活用した広告活動や子育て世帯がより利用しやすい家賃補助制度への見直しを実施するなどの各対策を講じ中堅層の入居促進に取り組んだものの、高齢者の入居が想定よりも多く、結果として本計画期間中の新規入居世帯に占める中堅層の割合が、目標値90%に対して89%とやや下回ったが、令和元年度の高い水準を概ね維持できており、効果的な入居促進策が実施できたものと考えている。					

市の審査	中期計画の目標達成状況 【中期計画期間】	ウ	ア：達成 イ：達成見込み(計画期間中) ウ：未達成	「様式1：中期目標(3)」 に対する取組の有効性	A	A：有効だった B：有効ではなかった
	「外郭団体の自己評価」に対する審査結果					
	全期間を通じた実績値が目標値を1ポイント下回ったため、中期計画の目標を「未達成」とする団体の自己評価は妥当である。 一方で、未達成の原因は、高齢者による入居が想定よりも多かったことによるものであり、インターネット情報を活用した広告活動や子育て世帯がより利用しやすい家賃補助制度への見直しを実施するなど、効果的な入居促進策が実施できたとする団体の自己評価は妥当なものとする。					
	「中期目標」達成の視点からみた審査結果					
	団体の取組の結果、新規入居世帯に占める中堅層の割合が、目標とする令和元年度の高い水準（90%）を概ね維持できており、公社賃貸住宅ストックが中堅層の居住ニーズに沿って活用されていると認められるため、団体の取組は中期目標の達成に向けて有効であったと考える。					